

## ÜÜRILEPING

**POLITSEI- JA PIIRIVALVEAMET**, mida esindab peadirektori 20. veebruari 2014 käskkirja nr 63 ja 15.06.2015 käskkirja nr 1.9-5/408t alusel Veiko Kopamees peadirektori asetäitja varade alal ülesannetes, ühelt poolt (edaspidi *üürnik*),

ja

**LOKSA LINNAVALITSUS**, mida esindab põhimääruse alusel linnapea Värner Lootsmann, teiselt poolt (edaspidi *üürileandja*),

edaspidi ka pool või pooled, sõlmisid alljärgneva üürilepingu (edaspidi *leping*):

### 1. Lepingu sõlmimise alus ja objekt

- 1.1 Leping sõlmitakse riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punktis 1 nimetatud eesmärgil ja kooskõlas riigihangete seaduse § 14 lõike 1 punktiga 6.
- 1.2 Lepingu objektiks on üürileandja poolt aadressil Tallinna tn 45, Loksa linnas (edaspidi *hoone*) asuva üüripinna (Lisa 1 plaanil näidatud ruum II korrusel) suurusega 10,1 m<sup>2</sup> koos ühiskasutuses olevate ruumide ja Lisa 1 plaanil näidatud ühe parkimiskoha kasutamise õigusega (edaspidi *üüripind*) tähtajaliselt üürniku kasutusse andmine lepingus sätestatud tingimustel ja korras.
- 1.3 Üürnik sõlmib lepingu üürileandjaga, tuginedes üürileandja poolt lepingus fikseeritud avaldustele ja kinnitustele ning eeldades heas usus üürileandja võimekust lepingut nõuetekohaselt täita.
- 1.4 Üürileandja kinnitab, et:
  - 1.4.1 tal on õigus üüripinda üürile anda ning et kolmandatel isikutel ei ole rendi, üüri-, tasuta kasutamise, kasutusvalduse, hoonestusõiguse või muudest lepingutest tulenevaid õigusi vallata ega kasutada üüripinda;
  - 1.4.2 tal on lepingu sõlmimiseks kõik õigused ja volitused;
  - 1.4.3 ta on lepinguga tutvunud ning mõistab täielikult enesele võetavate kohustuste sisu ja tagajärgi ning on nõus nendes toodud tingimustega;
  - 1.4.4 lepingu täitmisega ei kahjustata kolmandate isikute õigusi ning puuduvad mistahes asjaolud, mis välistaksid tema õigusi sõlmida leping ja seda nõuetekohaselt täita.

### 2. Lepingu osad

- 2.1 Lepingu lahutamatuks osaks on üüripinna seisundit fikseeriv akt, kõik pooltevahelised kirjalikud teated ning lepingu lisad ja muudatused.
- 2.2 Kõik lepingu muudatused sõlmitakse lepingu lisadena, mis jõustuvad pärast nende allkirjastamist mõlema poole poolt või poolte määratud tähtajal.
- 2.3 Lepinguga samaaegselt allkirjastatavaks lisaks on üüripinna plaan (edaspidi *lisa 1*).

### 3. Lepingu kogumaksumus ja maksetingimused

- 3.1 Üüripinna kasutamise tasu on 75 (seitsekümmend viis) eurot kuus, millele ei lisandu käibemaksu;

- 3.1.1 Üüripinna kasutamise tasu sisaldab ka alljärgnevaid üüri- ja kõrvalteenuste tasusid:
- 3.1.1.1 tarbimisteenused, mis sisaldavad elektrienergiaga varustamist ja selle kasutamise tagamist üürniku ainukasutuses oleval üüripinnal, vee ja kanalisatsiooniteenuse osutamist, üüripinna kütmist keskkütte kaudu ja jäätmevedu vastavalt kehtivale jäätmeveolepingule;
  - 3.1.1.2 valveteenuse osutamine lähtuvalt üürileandja ja AS G4S Eesti vahel sõlmitud valveteenuse lepingust ning üürileandjale kuuluvatest valvesüsteemidest;
  - 3.1.1.3 üldkasutuses olevate ruumide koristamine (üürniku ainukasutuses oleva üüripinna koristamise korraldab üürnik ise).
- 3.2 Üürileandjal on õigus üks kord aastas uue aasta esimesest kalendripäevast muuta üüri määra vastavalt tarbijahinna indeksi muutusele, esitades vastavasisulise teate hiljemalt eelneva aasta 1. juuniks.
- 3.3 Üürileandja esitab üürnikule arve üüri maksmiseks hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks.
- 3.4 Üürnik tasub igakuise üüri jooksva kuu eest üürileandja arve alusel hiljemalt 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul alates nõuetekohase arve kättesaamisest üürnikule avatud eArvekeskuse aadressil ppa@e-arvetekeskus.eu. Lepingust tulenevate maksete laekumise kohaks on arvel märgitud üürileandja arvelduskonto.
- 3.5 Üürileandja poolt esitatav arve peab selgelt ja üheselt viitama lepingule ja sisaldama makse teostamiseks vajalikke andmeid ning vastama käibemaksuseaduse nõuetele. Käesolevas punktis esitatud tingimustele mittevastav arve ei kuulu tasumisele.

#### **4. Üüripinna üleandmine**

- 4.1 Üüripind on lepingu sõlmimisel üürniku otseses valduses alates 20.09.2011. Pooled koostavad üürilepingu sõlmimisest arvates 3 (kolme) tööpäeva jooksul üüripinna seisundit fikseeriva akti, milles fikseeritakse üüripinna seisukord üürilepingu sõlmimise seisuga ning akt allkirjastatakse poole kummagi kontaktisiku poolt digitaalselt ja vormistatakse lepingu lisana.

#### **5. Üüripinna kasutamise otstarve**

- 5.1 Üüripinna kasutamise sihtotstarve on selle kasutamine konstaabli tööruumina. Üüripinna kasutusotstarvet võib muuta üksnes üürileandja kirjalikul loal.
- 5.2 Üürileandja on kohustatud võimaldama üürnikul takistamatult kasutada üüripinda vastavalt lepingu tingimustele ning mitte sekkuma tema tegevusse.

#### **6. Üüripinna kasutamise tingimused**

- 6.1 Üürnik on kohustatud:
- 6.1.1 kasutama üüripinda vastavalt sihtotstarbele, arvestades naabrite huvidega, kasutama üüripinna üldkasutatavaid ruume heaperemehelikult ning järgima üüripinna kasutamise kohta kehtivaid sanitaar-, tuleohutus-, turva-, ja ohutuseeskirju ning tagama nimetatud eeskirjade ja korra järgimise üürniku töötajate ja külastajate poolt;
  - 6.1.2 teavitama üürileandjat viivitamatult avariist, tulekahjust või muust õnnetusest üüripinnal ning võtma kohe tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning õnnetuse tagajärgede kõrvaldamiseks;
  - 6.1.3 lubama üürileandja poolt määratud isikuid takistamatult üüripinnale lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks. Kontrollimise aeg kooskõlastatakse eelnevalt üürnikuga ning kontrollimisel viibib juures üürniku esindaja.
- 6.2 Üürileandja on kohustatud:

- 6.2.1 võimaldama üürnikul takistamatult kasutada üüripinda ja sellel olevaid kommunikatsioone, samuti üüripinna üldkasutatavaid ruume vastavalt lepingu tingimustele;
- 6.2.2 tagama üüripinna põhikonstruktsioonide ja juurdepääsuteede korrasoleku;
- 6.2.3 tagama üüripinnale esitatavate nõuete täitmise kogu lepingu kehtivuse jooksul;
- 6.2.4 osutama üürnikule prügiveo, vee, kanalisatsiooni, kütmise ja elektrienergiaga varustamise teenuseid kogu lepingu kehtivuse ajal;
- 6.2.5 üürnikuga kooskõlastama üüripinnal toimuvad plaanilised elektri- ja muud kommunikatsioonide katkestused.

## **7. Üüripinna korrashoid ja parendused**

- 7.1 Üürnik on kohustatud:
  - 7.1.1 hoidma korras ja hooldama üüripinda selliselt, et see säiliks üleandmisvastuvõtmisaktis kirjeldatud seisundis, arvestades normaalset kulumist;
  - 7.1.2 kasutama üüripinda ja selle sisustust heaperemehelikult, seda oma kulul korras hoidma ning tegema vajaduse korral kooskõlastatult üürileandjaga omal kulul hooldust ja selle säilitamiseks jooksivad remonditööd (siseviimistlus ilma põhikonstruktsioonide, sanitaartechnika, küttesüsteemide ning sidevõrkude ja telefonisüsteemide muutmiseta);
  - 7.1.3 üürileandjaga kooskõlastatult omal kulul tegema kapitaalremonti, kui selle tegemise vajadus tekkis üürniku süü läbi. Juhul, kui süü selgitamisel ei jõuta kokkuleppele, siis lahendatakse küsimus sõltumatu eksperdi abil. Eksperdi kulud tasub süüdiollev pool.
- 7.2 Üürileandja kohustub:
  - 7.2.1 tagama, et lepingu objekt oleks lepingus sätestatud otstarbel kasutatav ja kõrvaldama puudused viivitamata, kuid mitte hiljem kui 72 tunni jooksul puudusest teada saamisest arvates;
  - 7.2.2 teostama õigeaegselt oma kulul üüripinnal täieliku või osalise hävimise eest kaitsmiseks vajalikku remonti ning hoidma omal kulul nõutavas tehnilises seisundis kütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, ventilatsiooni-, jahutus-, telefoni ja tulekaitsesüsteemid ning sidevõrgud, samuti üüripinna konstruktsioonid ning kohustub eelnimetatud süsteemides esinevad rikked kõrvaldama lühima võimaliku aja jooksul;
  - 7.2.3 kooskõlastama eelnevalt kirjalikult üürnikuga kõik üüripinnal plaanitavad projekti muudatused ja parandused.

## **8. Lepingu kehtivus**

Leping jõustub selle allkirjastamisel mõlema poole poolt tagasiulatuvalt alates 01.02.2015 ning kehtib tähtajaliselt viis (5) aastat.

## **9. Lepingu loovutamine ja ülesütlemine**

- 9.1 Pooled ei tohi lepingust tulenevaid õigusi ega kohustusi üle anda ega muul viisil loovutada kolmandale isikule ilma teise poole eelneva kirjaliku nõusolekuta.
- 9.2 Üürnikul on õigus lepingu ennetähtaegselt üles öelda:
  - 9.2.1 igal ajal, teavitades sellekohasest soovist üürileandjat kirjalikult ette vähemalt 1 (üks) kalendrikuu;
  - 9.2.2 kui üürileandja on lepingut oluliselt rikkunud sh rikkunud lepingu punktides 5-7 sätestatud kohustusi korduvalt. Sellisel juhul annab üürnik üürileandjale ühe (1) kuu

rikkumise lõpetamiseks. Kui selle aja jooksul ei ole üürileandja rikkumist lõpetanud, võib üürnik lepingu etteteatamistähtajata üles öelda.

- 9.3 Üürileandjal on õigus lepingu ennetähtaegselt üles öelda:
- 9.3.1 igal ajal, teavitades sellekohasest soovist üürniku kirjalikult ette vähemalt üks (1) kalendrikuu;
  - 9.3.2 kui üürnik ei ole tasunud lepingust tulenevaid makseid osaliselt või täielikult rohkem kui 30 (kolmkümmend) kalendripäeva või, kui üürnik on olnud vastavate maksete tasumisega viivituses üle viie (5) päeva vähemalt kolmel (3) korral ühe (1) aasta jooksul;
  - 9.3.3 üürnik kasutab üüripinda vastuolus selle kasutamise otstarbe või lepinguga ja ei lõpeta või heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;
  - 9.3.4 üürnik halvendab oluliselt üüripinna seisundit ja ei lõpeta või heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;
  - 9.3.5 muu oluline tahtlik lepingu rikkumine üürniku poolt on kestnud 14 (neliteist) kalendripäeva pärast üürileandja kirjalikku korraldust rikkumine lõpetada.
- 9.4 Lepingu lõppedes, mis tahes alusel on üürnik kohustatud üüripinna üürileandjale tagastama lepingu lõppemise päevaks üleandmis-vastuvõtmisaktis kirjeldatud seisukorras, arvestades kohustust teostada tavapäraseid remont- ja hooldustöid ja normaalset füüsilist kulumist ning eemaldama paigaldatud esemed ja sisseseade ning tehtud muudatused ja parendused, välja arvatud, kui pooled on kirjalikult kokkuleppinud teisiti.

## **10. Vääramatu jõud**

- 10.1 Lepingust tulenevate kohustuste rikkumine on vabandata, kui pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje välistaks.
- 10.2 Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest kohe kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil teatama teisele poolele.
- 10.3 Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad üle 30 (kolmekümne) kalendripäeva, loetakse, et leping on lõppenud täitmise võimatusega. Sellisel juhul ei ole kummalgi poolel õigus nõuda teiselt poolelt lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmisega tekitatud kahju hüvitamist.

## **11. Konfidentsiaalsus**

- 11.1 Konfidentsiaalse informatsiooni all mõistavad pooled lepingu täitmisel teatavaks saanud isikuandmeid, turvaandmeid ning muud teavet, mille avalikuks tulek võiks kahjustada üürniku huve. Konfidentsiaalne informatsioon ei hõlma endas informatsiooni, mille avalikustamise kohustus tuleneb õigusaktidest tingimusest, et selline avaldamine viiakse läbi võimalikest variantidest kõige piiratumal viisil.
- 11.2 Üürileandja on kohustatud käsitlema lepingu täitmisel temale teatavaks saanud informatsiooni üürniku ja tema tegevuse kohta konfidentsiaalsena. Üürileandja on kohustatud kaitsma temale lepingu täitmise käigus teatavaks saanud informatsiooni konfidentsiaalsust. Vastavasisulise informatsiooni müümine, pakkumine või levitamine üürileandja või temaga seotud isiku poolt käsitletakse kui lepingu olulist rikkumist.
- 11.3 Konfidentsiaalsusnõue on tähtajatu.

## **12. Vastutus**

- 12.1 Pooled kannavad vastastikku täielikku varalist vastutust lepingu mittetäitmisega või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud varalise kahju eest. Pooled vastutavad oma töötajate ja esindajate tegevuse või tegevusetusega teisele poolele tekitatud varalise kahju eest.
- 12.2 Lepingu punkti 7.2.1 rikkumise korral kohustub üürileandja, üürniku käest vastavasisulise nõude saamisel, tasuma leppetrahvi 75 (seitsekümmend viis) eurot iga päeva eest, mil kohustust on rikutud.
- 12.3 Nõuetekohaselt esitatud arve tasumisega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus maksta viivist 0,5% (null koma viis protsenti) tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 12.4 Konfidentsiaalsusnõude rikkumise korral on üürnikul õigus nõuda ja üürileandjal kohustus maksta leppetrahvi kuni 100 (üks sada) eurot iga vastava rikkumise korral.
- 12.5 Lepingu tingimuste olulise rikkumise korral (sh punktis 1.4 fikseeritud kinnituste mittevastavuse korral) on üürnikul õigus nõuda ja üürileandjal kohustus tasuda leppetrahvi kuni 100 (üks sada) eurot.
- 12.6 Lepingu tingimuste rikkumise korral, mis annaks üürileandjale õiguse leping üles öelda, on üürileandjal õigus nõuda lepingu ülesütlemise asemel leppetrahvi kuni kahe (2) kuu üüri ulatuses.
- 12.7 Leppetrahvi tasumine ei vabasta ühelgi juhul kohustuse täitmisest, välja arvatud, kui lepingus pole teisiti kokku lepitud. Leppetrahvi tasumise nõue tuleb esitada 60 (kuuekümmend) tööpäeva jooksul leppetrahvi nõude sissenõutavaks muutumisest arvates. Leppetrahvid ja viivised tasutakse 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul vastava nõude saamisest arvates.
- 12.8 Pooled võivad kokkuleppel leppetrahvi, viivise või kahjuhüvitamise nõuet vähendada ja nõude asemel kokkuleppida täiendavalt tehtavates muudes kohustustes. Poolel on õigus oma nõue pooltevahelisel kokkuleppel tasaarvestada.
- 12.9 Pool on kohustatud tegema kõik temast sõltuva kõrvaldamaks rikkumist ja selle tagajärgi ning tekitatud kahju selliselt, et see rahuldab teist poolt.
- 12.10 Piiramata teisi lepingu sätteid, astub kumbki pool mõistlikke samme vähendamaks kahju, mis on või võib olla aluseks mistahes lepingu järgsele kahju hüvitamise nõudele.

## **13. Poolte kontaktisikud**

- 13.1 Poolte lepingujärgsete kohustuste täitmise korraldamine sh üleandmis-vastuvõtmisakti allkirjastamine ja lepingus ettenähtud teadete, nõuete ja teiste dokumentide edastamine toimub kontaktisikute kaudu:
  - 13.1.1 üürniku kohapealne kontaktisik on Tarmo Jõhvik, tel 6124654, e-post [tarmo.johvik@politsei.ee](mailto:tarmo.johvik@politsei.ee);
  - 13.1.2 üürniku kontaktisik lepingulistest küsimustes on Kristjan Pärnamägi, tel 619 1185, e-post [kristjan.parnamagi@politsei.ee](mailto:kristjan.parnamagi@politsei.ee);
  - 13.1.3 üürileandja kontaktisik on Andres Kaskla, tel. 6031253, e-post [andres@lokka.ee](mailto:andres@lokka.ee).
- 13.2 Kõik teated ja pretensioonid peavad olema esitatud kirjalikus vormis ning olema adresseeritud lepingu punktis 13.1 fikseeritud kontaktisikutele.
- 13.3 Kontaktisikute muutumisest tuleb teist poolt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ette teavitada vähemalt 5 (viis) kalendripäeva. Nimetatud teade lisatakse lepingule, kuid seda ei käsitleta lepingu muudatusena.

## **14. Lõppsätted**

- 14.1 Lepingu täitmisel ja lepingust tulenevate vaidluste korral lähtutakse Eesti Vabariigi õigusaktidest.

- 14.2 Lepingust tulenevad vaidlused püütakse lahendada poolte kokkuleppega. Juhul, kui kokkulepet ei saavutata, lahendatakse vaidlus kohtus.
- 14.3 Lepingu üksiku sätte kehtetus ei too kaasa kogu lepingu või lepingu teiste sätete kehtetust.

## **15. Poolte rekvisiidid**

### **Üürnik**

Politsei- ja Piirivalveamet  
Pärnu mnt 139, 15060, Tallinn  
Registrikood 70008747  
Tel: +372 612 3000  
Faks: +372 612 3009  
ppa@politsei.ee

### **Üürileandja**

Loksa Linnavalitsus  
Tallinna 45, 74806, Loksa  
Registrikood 75013457  
Tel: +372 603 1253  
Faks: +372 603 1251  
linn@loksa.ee

/allkirjastatud digitaalselt/